

The effectiveness of the use of arable land for these crops per 100 score-hectares is established. Areas with maximum and minimum values for each of the analyzed indicators are given.

*Поступила 13.10.2020*

УДК 332.62.631

## **ПОКАЗАТЕЛИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В БЕЛАРУСИ, ИХ НАЗНАЧЕНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ**

**Л. И. Шибут, Т. Н. Азаренок**

*Институт почвоведения и агрохимии,  
г. Минск, Беларусь*

### **ВВЕДЕНИЕ**

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель в Беларуси проводится с целью получения объективных данных об их качестве и местоположении, характеризующих условия ведения сельского хозяйства и их стоимость.

Последний тур кадастровой оценки земель в Беларуси был проведен в 2009–2016 гг. [1–4]. Кроме того, в тех хозяйствах и районах, где за прошедшие годы произошли значительные изменения исходных данных (корректировка материалов почвенного обследования, очередной тур агрохимического обследования, перевод одних видов земель в другие, изменение границ и названий землепользований и т. д.), ежегодно проводится корректировка результатов оценки [3, 5, 6].

Современная кадастровая оценка земель в Беларуси является по своей сути экономической оценкой и проводится с учетом особенностей земли как средства производства в сельском хозяйстве [1, 2]. В этом качестве земля рассматривается и как природное тело, обладающее плодородием, и как средство сельскохозяйственного производства с учетом современного культуртехнического и технологического состояния и местоположения. В связи с этим кадастровая оценка земель состоит из трех самостоятельных частей (этапов):

- 1) оценка плодородия почв рабочих участков, характеризующая уровень урожайности сельскохозяйственных культур;
- 2) оценка их технологических свойств и местоположения, характеризующая уровень затрат на выполнение полевых и транспортных работ, связанных с сельскохозяйственным производством;
- 3) обобщающая (синтезирующая) оценка земли как средства производства (возделывания сельскохозяйственных культур).

На каждом из этих этапов оценки определяются соответствующие показатели, представляющие собой количественные параметры, характеризующие различные стороны качества земли как средства производства.

Цель работы – охарактеризовать основные показатели кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Беларуси, показать их значение и применение в области сельского хозяйства и земельных отношений.

## ОБЪЕКТЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЙ

Современная методика кадастровой оценки сельскохозяйственных земель предусматривает получение следующих показателей характеристики и оценки земель (по этапам оценки):

*оценка плодородия (продуктивности):*

- бонитет почв в баллах (исходный балл почв);
- балл плодородия почв рабочего участка;

*оценка технологических свойств и местоположения земельных участков:*

• показатели, характеризующие технологические свойства и местоположение участков: длина гона, угол склона, конфигурация, каменистость, удельное сопротивление (энергоёмкость) почвы, расстояние от земельных участков до внутрихозяйственных производственных центров, расстояние от центра хозяйства до внехозяйственных пунктов реализации продукции и баз снабжения;

• обобщенные поправочные коэффициенты к сменным нормам выработки на полевые работы;

• совокупные индексы технологических свойств и местоположения рабочих участков по отношению к оптимальным (эталонным) условиям;

*обобщающая (синтезирующая) оценка:*

• нормативный чистый доход и дифференциальный доход с 1 га сельскохозяйственных земель;

- общий балл кадастровой оценки земель;
- кадастровая стоимость земель.

Кадастровая оценка земель проводится по отдельным сельскохозяйственным культурам и в целом по виду земель.

Методика предусматривает оценку пахотных земель, залежных земель, земель под постоянными культурами, улучшенных луговых земель, естественных луговых земель и всех сельскохозяйственных земель в среднем.

Первичной территориальной единицей оценки являются рабочие (оценочные) участки. По ним собирают все необходимые сведения и производят расчеты. Исходя из показателей рабочих участков, определяются оценочные показатели более крупных хозяйственных и территориальных единиц: севооборотов, хозяйственных подразделений, сельскохозяйственных организаций, районов, областей и республики в целом.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Как уже отмечалось выше, при проведении кадастровой оценки проводится расчет и определение многих оценочных показателей. Все они имеются в материалах оценки, а также опубликованы в монографии «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств: методика, технология, практика» [2]. Однако основными из них, которые ежегодно (после каждой корректировки) размещаются на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь для широкого использования, являются: балл плодородия почв, нормативный чистый доход, дифференциальный доход и общий балл кадастровой оценки земель [3]. Эти показатели по пахотным землям как основному виду сельскохозяйственных в разрезе областей и по республике в целом приведены в табл. 1.

## Результаты второго тура кадастровой оценки пахотных земель по областям

Область	Показатели оценки*			
	Общий балл кадастровой оценки	Балл плодородия почв	Нормативный чистый доход (долл. США/га)	Дифференциальный доход (долл. США/га)
Брестская	32,1	31,8	252	500
Витебская	25,6	28,4	120	285
Гомельская	28,5	28,5	180	383
Гродненская	34,5	35,5	302	585
Минская	33,3	33,4	277	555
Могилевская	30,3	31,5	215	440
<b>Республика Беларусь</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>226</b>	<b>462</b>

\* С учетом корректировок 2017–2019 гг.

В среднем по республике балл плодородия почв равен 32 единицам, нормативный чистый доход – 226 долл. США/га, дифференциальный доход – 462 долл. США/га и общий балл кадастровой оценки составляет 31 единицу. Среди областей максимальные значения по всем показателям имеет Гродненская область, затем идет Минская, Брестская и Могилевская. Минимальные значения по всем показателям имеет Витебская область.

Из всех этих показателей наиболее важным и значимым является **балл плодородия почв**. Он характеризует пригодность земель для возделывания сельскохозяйственных культур по совокупности природных свойств: почвенного покрова (учитываемого по шкале оценочных баллов) и наличия факторов, дополнительно влияющих на урожайность: культуртехнических, агрохимических, мелиоративных, климатических (учитываемых с помощью поправочных коэффициентов к баллу почв, полученному по шкале).

Балл плодородия почв может применяться самостоятельно для решения различных задач в сфере сельскохозяйственного производства, а также для расчета других показателей кадастровой оценки.

Основными направлениями использования всех показателей оценки плодородия почв (исходного, фактического баллов, баллов под отдельные культуры, поправочных коэффициентов на неблагоприятные факторы ведения сельскохозяйственного производства и др.) являются:

- оптимизация размещения посевов сельскохозяйственных культур с учетом качества земель [7];
- совершенствование специализации сельскохозяйственных организаций и структуры посевных площадей в них;
- агропроизводственная группировка почв по пригодности под отдельные сельскохозяйственные культуры, определение площадей почв по степени пригодности для их возделывания [8];
- установление сырьевых зон перерабатывающих предприятий;
- разработка планов применения удобрений и анализ их окупаемости;
- прогнозирование урожайности сельскохозяйственных культур;
- анализ результатов хозяйственной деятельности с определением сопоставимых показателей в расчете на балло-гектар [9];

- определение очередности мероприятий по улучшению качества участков сельскохозяйственных земель. Для этих целей используются поправочные коэффициенты к оценочным баллам почв рабочих участков, применяемые к исходному баллу почв. Наибольшее негативное влияние имеют минимальные по абсолютному значению коэффициенты. Поэтому мероприятия по повышению качества земель должны проводиться в первую очередь на таких участках;

- установление резервов повышения плодородия почв. Эта работа также проводится на основании поправочных коэффициентов, исходя из которых можно рассчитать не только снижение плодородия почв за счет неудовлетворительного состояния тех или иных факторов, но и установить возможности его повышения (в баллах) при уменьшении или ликвидации их отрицательного воздействия (т. е. при доведении до оптимальных параметров). Все факторы, учитываемые с помощью поправочных коэффициентов, можно разделить на две группы: регулируемые и нерегулируемые. К регулируемым относятся поправочные коэффициенты на окультуренность, контурность, завалуненность, мелиоративное состояние, частично эродированность и неоднородность почвенного покрова. Эти факторы и являются резервом для повышения плодородия почв, так как они могут быть изменены в лучшую сторону в результате проведения необходимых мероприятий по их улучшению [10].

Одним из главных показателей кадастровой оценки земель является **нормативный чистый доход**. Он характеризует степень экономической благоприятности земельных участков для возделывания сельскохозяйственных культур по отношению к средним по стране условиям. Это разница между стоимостью нормативной продукции с 1 га в расчетных среднереспубликанских ценах и нормативными затратами на ее производство с учетом технологических свойств почв и местонахождения рабочих участков. Нормативный чистый доход выражается в долларах США и показывает, сколько можно получить продукции в денежном эквиваленте с 1 га сельскохозяйственных земель, исходя из их качества.

Показатели нормативного чистого дохода могут использоваться при обосновании мероприятий по выравниванию экономических условий хозяйствования, по государственной поддержке товаропроизводителей, а также по оптимизации землепользования, при проведении которой поля и участки, имеющие отрицательный нормативный чистый доход, исключаются из состава пахотных земель и переводятся в другие, менее интенсивные виды использования, или для несельскохозяйственных целей. Такая работа была проведена после первого тура кадастровой оценки [11–14]. В настоящее время необходимо ее продолжить на основании новых данных нормативного чистого дохода, полученных во втором туре кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в Беларуси.

**Дифференциальный доход** – это сверхнормативный доход, образующийся на землях лучшего качества и местоположения по сравнению с худшими условиями возделывания сельскохозяйственных культур. Представляет собой разницу между стоимостью нормативной продукции с 1 га в кадастровых ценах и нормативными затратами на производство этой продукции. Кадастровая цена устанавливается по затратам в худших условиях. Показатели дифференциального, как и нормативного чистого дохода, дают представление об обусловленной качеством земли сравнительной доходности производства продукции земледелия и используются для расчета общего балла кадастровой оценки земель.

**Общий балл кадастровой оценки** соответствует баллу плодородия, обеспечивающему такой же по величине нормативный чистый или дифференциальный доход при фиксированных среднереспубликанских показателях оценки технологических свойств и местоположения земельных участков. Он дает представление об относительной ценности земельных участков как средства производства по совокупности свойств: плодородию, технологическим характеристикам и местоположению. Он также имеет функциональную связь с показателями нормативного чистого и дифференциального дохода. В силу этого он является объективным показателем для определения уровня и дифференциации ставок земельного налога и арендной платы за пользование земельными участками.

В соответствии со статьей 241 Налогового кодекса Республики Беларусь (Особенная часть) от 29.12.2009 г. № 71-3 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.12.2018 г.) ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли) устанавливаются и дифференцируются по видам земель на основании общего балла кадастровой оценки (табл. 2) [15].

Таблица 2

**Ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли  
сельскохозяйственного назначения**

Кадастровая оценка земель (общий балл)	Ставки земельного налога (руб./га)		
	Пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами	Луговые земли	
		улучшенные	естественные
20 и менее	0,95	0,60	0,05–0,57
21	1,17	0,95	0,59
22	1,58	1,24	0,62
23	1,99	1,52	0,66
24	2,40	1,80	0,71
25	2,81	2,08	0,74
26	3,22	2,36	0,78
27	3,63	2,64	0,81
28	4,04	2,92	0,83
29	4,45	3,20	0,88
30	4,86	3,50	0,92
31	5,27	3,78	0,95
32	5,68	4,06	–
33	6,09	4,34	–
34	6,50	4,62	–
35	6,91	4,90	–
36	7,32	5,18	–
37	7,73	5,46	–
38	8,14	5,74	–
39	8,55	6,02	–
40	8,96	6,30	–
41	9,37	6,60	–
42	9,78	6,90	–
43	10,19	7,18	–

Кадастровая оценка земель (общий балл)	Ставки земельного налога (руб./га)		
	Пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами	Луговые земли	
		улучшенные	естественные
44	10,60	7,46	–
45	11,01	7,74	–
46	11,42	8,02	–
47	11,83	8,30	–
48	12,24	8,58	–
49	12,65	8,86	–
50 и более	13,06	9,14	–

Ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения, по которым отсутствует кадастровая оценка, устанавливаются в соответствии со средней ставкой земельного налога по районам республики, представлены в Налоговом кодексе и изменяются от 2,85 руб./га в Городокском и Россонском районах Витебской области до 31,51 руб./га в Несвижском районе Минской области [15].

Кроме вышеперечисленных, имеется также ряд других направлений использования материалов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель [2, 14].

Информация о технологических свойствах и местоположении рабочих участков, полученная на втором этапе кадастровой оценки, может быть использована для объективного нормирования полевых механизированных работ по возделыванию сельскохозяйственных культур.

В последнее время без использования материалов кадастровой оценки невозможно выполнение некоторых видов землеустроительных работ, таких как разработка схем землеустройства районов, региональных схем, проектов внутрихозяйственного землеустройства.

В землеустроительной практике показатели кадастровой оценки земель также используются для определения размеров убытков и упущенной выгоды, причиненных землепользователям изъятием у них сельскохозяйственных земель [16].

Материалы кадастровой оценки являются ценной информацией по комплексной характеристике сельскохозяйственных земель, которая может быть использована для выполнения учебных, научно-исследовательских и других работ, в том числе связанных с выявлением зависимости результатов хозяйственной деятельности от качества земель, сравнительной оценки производственного потенциала сельскохозяйственных организаций.

В Беларуси в последние годы часто поднимается вопрос о переходе на технологии точного земледелия. И здесь также могут найти применение материалы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [17, 18].

Информационную базу данных кадастровой оценки земель по рабочим участкам, с их почвенными, агрохимическими и технологическими характеристиками можно также использовать через Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь (Геопортал ЗИС), который создается УП «Проектный институт Белгипрозем» [2, 14, 19, 20].

Геопортал ЗИС – это геоинформационная система, предназначенная для автоматизации хранения, обработки и предоставления пространственной информации

заинтересованным лицам для поддержки принятия решений по организации эффективной работы в различных областях хозяйственной деятельности.

Таким образом, практика сельскохозяйственного производства, быстрое развитие информационных технологий определяют необходимость иметь и эффективно использовать показатели кадастровой оценки земель для решения различных задач агропромышленного комплекса.

## ВЫВОДЫ

1. В Республике Беларусь последний (второй) тур кадастровой оценки сельскохозяйственных земель был проведен в 2009–2016 гг. Основными показателями качества земель, которые определялись в этом туре оценки, являлись: общий балл кадастровой оценки земель, балл плодородия почв, нормативный чистый доход и дифференциальный доход. Они были установлены по всем видам земель (пахотные, луговые улучшенные, луговые естественные и в среднем все сельскохозяйственные земли). По пахотным землям оценочные показатели определялись также под отдельные сельскохозяйственные культуры.

2. Для широкого использования результаты оценки переданы всем сельскохозяйственным организациям, районным и областным управлениям сельского хозяйства и продовольствия, Министерству сельского хозяйства и продовольствия, а также размещены на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и опубликованы в монографии «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств: методика, технология, практика» [2]. Все исходные данные, материалы и результаты оценки хранятся в организациях, которые проводят оценку, и могут предоставляться заинтересованным лицам по специальным заявкам и договорам.

3. Результаты кадастровой оценки находят широкое применение в республике: они используются для установления ставок земельного налога на сельскохозяйственные земли, определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков, обоснования проектов внутрихозяйственного землеустройства, оптимизации размещения посевов и землепользований сельскохозяйственных организаций с учетом качества земель, для прогнозирования и оценки результатов хозяйственной деятельности, при решении других задач обеспечения рационального использования и охраны земель.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Содержание и технология работ. ТКП 302-2011 (03150) / Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. – Минск, 2011. – 137 с.

2. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств: методика, технология, практика / Г. М. Мороз [и др.]; под ред. Г. М. Мороза и В. В. Лапа. – Минск: ИВЦ Минфина, 2017. – 208 с.

3. Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Государственный комитет по имуществу Респуб-



лики Беларусь. – Минск. – Режим доступа: [http://gki.gov.by/ru/rezultaty\\_kadastrovoivoi\\_ocenki/](http://gki.gov.by/ru/rezultaty_kadastrovoivoi_ocenki/).

4. Лапа, В. В. О результатах второго тура кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Беларуси / В. В. Лапа, Л. И. Шибут, Т. Н. Азаренок // Почвоведение и агрохимия. – 2017. – № 2(59). – С. 7–13.

5. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ. ТКП 302-2018 (33520). – Взамен ТКП 302-2011 (03150). – Минск: Госкомимущество, 2018. – 104 с.

6. Анализ результатов оценки плодородия почв сельскохозяйственных земель Беларуси по административным районам / Л. И. Шибут [и др.] // Почвоведение и агрохимия. – 2019. – № 1(62). – С. 7–14.

7. Оптимизация структуры посевных площадей, организация и ведение контурных почвенно-экологических севооборотов в условиях специализации сельского хозяйства: методические рекомендации; НПЦ НАН Беларуси по земледелию, Ин-т почвоведения и агрохимии; под общ. ред. П. И. Никончика. – Минск, 2011. – 68 с.

8. Пригодность почв Республики Беларусь для возделывания отдельных сельскохозяйственных культур: рекомендации / В.В. Лапа [и др.]. – Минск: Ин-т почвоведения и агрохимии, 2011. – 64 с.

9. Оценка почвенно-ресурсного потенциала пахотных земель Беларуси / Л. И. Шибут [и др.] // Почвоведение и агрохимия. – 2019. – № 2(63). – С. 15–23.

10. Лапа, В. В. Перспективы повышения плодородия почв пахотных земель Беларуси (по материалам второго тура кадастровой оценки) / В. В. Лапа, Л. И. Шибут, Т. Н. Азаренок // Почвоведение и агрохимия. – 2018. – № 2(61). – С. 7–14.

11. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств / Г. И. Кузнецов [и др.] / Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. – Минск, 2000. – 136 с.

12. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Распределение площади обрабатываемых земель по благоприятности для земледелия / Г. И. Кузнецов [и др.] / Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. – Минск, 2002. – 160 с.

13. Мороз, Г. М. Оптимизация сельскохозяйственного землепользования / Г. М. Мороз, Г. И. Кузнецов // Земля Беларуси. 2001: справочное пособие. – Минск, 2002. – С. 19–25.

14. Мороз, Г. О содержании материалов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и их использовании / Г. Мороз, С. Дробыш. – Земля Беларуси. – 2016. – № 2. – С. 13–18.

15. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) от 29.12.2009 г. № 71-3 (с изменениями и дополнениям по состоянию на 30.12.2018 г.).

16. Положение о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости (Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008, № 462).

17. Привалов, Ф. И. Точность в земледелии: истоки, развитие, перспективы / Ф. И. Привалов, С. С. Небышинец // Наше сельское хозяйство: журнал настоящего хозяина. – 2013. – № 3. – С. 62–68.



18. Цыганов, А. Р. Точное земледелие – экономически, технически и биологически необходимое направление развития сельского хозяйства / А. Р. Цыганов, Л.-П.Штоц, А. С. Мастеров // Научные труды Академии управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск: Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. Вып. 16: в 2 ч. Ч. I. Экономика. – 2014. – С. 484–491.

19. Стишевский, И. Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь / И. Стишевский. – Земля Беларуси. – 2015. – № 2. – С. 3–6.

20. <http://gismap.by>.

## CADASTRAL VALUATION OF AGRICULTURAL LAND IN BELARUS, THEIR PURPOSE AND APPLICATION

L. I. Shibut, T. N. Azarenok

### Summary

The article briefly describes the methodology for cadastral valuation of agricultural land in Belarus, gives a description of the main indicators of assessment: soil fertility score, standard net income, differential income, total land cadastral valuation score. Actual data on these indicators for the regions and for the whole country are given. The main directions of using the results of the assessment in the field of agricultural production and land relations are indicated.

*Поступила 13.10.20*

УДК 631.43

## ЗМЯНЕННЕ ФІЗІЧНЫХ УЛАСЦІВАСЦЯЎ ГЛЕБАЎ, СФАРМІРАВАННЫХ НА АЗЕРНА-ЛЕДАВІКОВЫХ СУГЛІНКАВЫХ ГЛЕБАЎТВАРАЛЬНЫХ ПАРОДАХ, У ЗАЛЕЖНАСЦІ АД ІХ ВЫКАРЫСТАННЯ

В. Б. Цырыбка, І. А. Лагачоў, С. А. Кас'янчык, Г. М. Усцінава,

*Інстытут глебазнаўства і аграхіміі,  
г. Мінск, Беларусь*

*Даследаванні праведзены ў рамках праекту БРФФД Б19М-002*

### УВОДЗІНЫ

У глебах падчас гаспадарчага выкарыстання адбываюцца шматлікія змяненні: іх уласцівасці і марфалагічная будова мяняюцца. Ступень антрапагеннага ўздзеяння істотна вар'іруецца на лясных, луговых і ворных землях.

Азерна-ледавіковыя сугліны і гліны займаюць каля 1,7 % тэрыторыі Беларусі і распаўсюджаны на поўначы рэспублікі: у межах Полацкай нізіны, Лучоскай і Суражскай раўнін, а таксама ў цэнтральнай глебава-экалагічнай правінцыі на тэрыторыі Скідзельскай нізіны [1].