

Леонид ШИБУТ, Татьяна АЗАРЕНОК, Дмитрий МАТЫЧЕНКОВ

*Институт почвоведения и агрохимии НАН Беларуси, Минск, Республика Беларусь
e-mail: soil@tut.by*

УДК 332.62:631.4

Нормативный чистый доход – один из основных показателей кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в Беларуси

В статье дан анализ результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Беларуси по одному из ее показателей – нормативному чистому доходу. Приведены значения последнего, относящиеся к отдельным видам земель, административным и хозяйственным единицам. Составлена картограмма размеров нормативного чистого дохода по районам, установлена корреляционная связь последнего с баллами плодородия почв, а также урожайностью зерновых и зернобобовых культур. Проанализированы результаты использования величины нормативного чистого дохода при оптимизации земель сельскохозяйственного назначения и определении размеров убытков, причиненных землепользователям в результате изъятия у них земельных участков.

Ключевые слова: кадастровая оценка сельскохозяйственных земель, показатели оценки, нормативный чистый доход, виды земель, пахотные земли, группировка районов, картограмма, использование.

Leonid SHIBUT, Tatyana AZARENOK, Dmitrij MATYCHENKOV

*Institute for Soil Science and Agrochemistry of the National Academy
of Sciences of Belarus, Minsk, Republic of Belarus
e-mail: soil@tut.by*

Normative net income – one of the main indicators of cadastral valuation agricultural land in Belarus

The article analyzes the results of the cadastral valuation of agricultural lands in Belarus according to one of its indicators – the normative net income. Indicators of normative net income for certain types of land, administrative and economic units are given. A cartogram of indicators of the normative net income by districts has been compiled, a correlation has been established with the points of soil fertility and the productivity of grain and leguminous crops. It shows its use in the optimization of agricultural land and in determining the losses caused to land users by withdrawing their land plots.

Keywords: cadastral valuation of agricultural land, assessment indicators, normative net income, types of land, arable land, grouping of districts, cartogram, use.

Введение

Кадастровая оценка земель в Беларуси по своей сути является экономической, она проводится с учетом особенностей земли как средства производства в сельском хозяйстве [1, 2]. В этом качестве земля рассматривается как обладающее плодородием природное тело, а также (с учетом культуртехнического и технологического состояния и местоположения) как средство сельскохозяйственного производства. В связи с этим кадастровая оценка земель состоит из 3-х самостоятельных этапов:

оценки плодородия почв рабочих участков, характеризующей уровень урожайности сельскохозяйственных культур;

оценки технологических свойств и местоположения участков, позволяющей выявить масштабы затрат на выполнение полевых и транспортных работ, связанных с сельскохозяйственным производством;

обобщающей оценки земли как средства производства (возделывания сельскохозяйственных культур), проводимой путем определения размеров нормативного чистого дохода и дифференциального дохода на 1 га, общего балла кадастровой оценки земель и их кадастровой стоимости.

Оценка плодородия почв является первой и наиболее важной составляющей частью комплексной кадастровой оценки земель. Она заключается в определении (проводимом по совокупности природных свойств) их пригодности для возделывания сельскохозяйственных культур, выражаемой через балл плодородия почв [1, 2, 3, 4, 5]. Значения последнего показателя, полученные на первом этапе оценки, могут использоваться самостоятельно, а также служить основой для проведения следующих этапов.

При рассмотрении технологических свойств земельных участков учитываются длина гона, удельное сопротивление почвы, угол склона, каменистость, конфигурация. При оценке местоположения принимается во внимание удаленность от внутрихозяйственных центров, а также расстояния от центральной усадьбы конкретного сельхозпредприятия до внехозяйственных пунктов реализации и баз снабжения. С учетом всех этих характеристик рассчитываются обобщенные поправочные коэффициенты для сменных норм выработки на полевые работы, а также совокупные индексы технологических свойств и местоположения рабочих участков по отношению к оптимальным условиям, которые используются при расчете оценочных показателей.

На основании оценки плодородия, технологических свойств и местоположения рабочих участков определяются следующие обобщающие (синтезирующие) показатели:

нормативный чистый и дифференциальный доход на 1 га (по отношению к средним или худшим по стране условиям);

общий балл кадастровой оценки земель;

кадастровая стоимость последних.

Значения данных показателей определяются в условных единицах, эквивалентных курсу доллара США, установленному Национальным банком Республики Беларусь.

Наиболее значимым из названных показателей является нормативный чистый доход, характеризующий определенную по отношению к средним по стране условиям степень экономической благоприятности земельных участков для возделывания сельскохозяйственных культур. Он представляет собой разницу между стоимостью нормативной продукции с 1 га (в расчетных среднереспубликанских ценах) и нормативными затратами на ее производство, рассчитанную с учетом технологических свойств почв и местонахождения рабочих участков. Нормативный чистый доход выражается в долларах США и показывает, сколько можно получить продукции в денежном выражении с 1 га сельскохозяйственных земель определенного качества.

Цели данной работы – анализ результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Беларуси по нормативному чистому доходу, определение значений этого показателя, выявление основных направлений его использования.

Материалы и методы

Материалами для исследований стали результаты второго тура кадастровой оценки сельскохозяйственных земель; одним из основных показателей являлся нормативный чистый доход. Обработка данных проводилась методами математической статистики и сравнительного анализа.

Основная часть

Согласно методике кадастровой оценки, расчет показателей нормативного чистого дохода производится следующим образом:

определяется нормативная урожайность сельскохозяйственных культур в зависимости от балла плодородия почв;

определяются нормативные затраты на 1 га исходя из балла плодородия почв, технологических свойств и местоположения земельных участков (по технологическим картам);

рассчитывается нормативная себестоимость путем деления нормативных затрат на урожайность;

применительно к оцениваемым сельскохозяйственным культурам устанавливается расчетная цена единицы продукции [1, 2].

На основании полученных результатов нормативный чистый доход рассчитывается по формуле:

$$\text{Ч.Д.} = Y \cdot (\text{Ц.} - \text{С.}), \quad (1)$$

где Ч.Д. – нормативный чистый доход, определяемый применительно к каждой сельскохозяйственной культуре на каждом рабочем (оценочном) участке, USD/га; Y – нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры, ц/га; Ц. – расчетная цена единицы продукции сельскохозяйственной культуры, USD; С. – нормативная себестоимость (нормативные затраты в расчете на единицу продукции), USD/ц.

Более подробно методика расчета нормативного чистого дохода и иных необходимых для его вычисления показателей изложена в техническом кодексе установившейся практики «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Содержание и технология работ», а также монографии «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств: методика, технология, практика» [1, 2].

Современная методика кадастровой оценки предусматривает ежегодное обновление результатов, осуществляемое с учетом новых исходных данных, полученных за каждый прошедший после завершения оценки год; во внимание принимаются скорректированные материалы почвенного обследования, результаты очередного тура агрохимического обследования, а также данные о переводе одних видов земель в другие, изменении границ и названий землепользований и т.д. [6]. Корректировки материалов кадастровой оценки в Беларуси проводились в 2017 г., 2018 г. и 2019 г. Их результаты, как и первоначальные показатели второго тура кадастровой оценки, которая завершилась в 2016 г., размещены на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [7]. В данной статье все оценочные показатели приведены с учетом корректировок 2017–2019 гг.

Для наглядного представления о качестве пахотных земель по нормативному чистому доходу в разрезе административных районов нами выполнена группировка последних и составлена соответствующая картограмма. Проведен корреляционный анализ следующих показателей: величины нормативного чистого дохода, балла плодородия почв пахотных земель, урожайности основной группы возделываемых в стране сельскохозяйственных культур (зерновых и зернобобовых) [8]. Для анализа использованы статистические данные об урожайности за период с 2015 г. по 2019 г.

В результате проведения второго тура кадастровой оценки сельскохозяйственных земель аграрных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств оценочные показатели нормативного чистого дохода были установлены для земель всех видов (пахотных, под постоянными культурами, улучшенных и естественных луговых, а также в среднем всех сельскохозяйственных) применительно ко всем рабочим (оценочным) участкам, хозяйствам, районам, областям и стране. В целом по Беларуси результат оценки пахотных земель по нормативному чистому доходу оказался равным 226 USD/га, по улучшенным луговым – 78 USD/га, естественным луговым – 38 USD/га, в среднем по всем сельскохозяйственным землям – 175 USD/га [7].

Анализ полученных данных свидетельствует о значительной разнокачественности пахотных и иных сельскохозяйственных земель. Применительно к первым, являющимся основным видом сельскохозяйственных, самый высокий показатель нормативного чистого дохода (301 USD/га) имеет Гродненская область, затем следуют Минская (277 USD/га), Брестская (252 USD/га), Могилевская (215 USD/га) и Гомельская (180 USD/га). Самое низкое значение (120 USD/га) отмечено в Витебской области.

В отношении административных единиц и хозяйств наблюдаются еще большие колебания показателя нормативного чистого дохода. Среди районов его максимальное значение (496 USD/га) имеет Несвижский, минимальное (–48 USD/га) отмечено в Городокском. На межхозяйственном уровне лучший показатель (595 USD/га) имеет СПК «Агрокомбинат «Снов» Несвижского района, худший – ГП «Степановичи» Городокского района (–146 USD/га, см. табл. 1). Отрицательные значения нормативного чистого дохода свидетельствуют о том, что товарное производство растениеводческой продукции на местах будет убыточным.

Т а б л и ц а 1. Оценка сельскохозяйственных земель по нормативному чистому доходу (USD/га)

Регионы	Пахотные и под постоянными культурами	Улучшенные луговые	Естественные луговые	Сельскохозяйственные, всего
Брестская область	252	96	51	187
Витебская область	120	50	28	93
Гомельская область	180	68	34	141
Гродненская область	301	88	45	230
Минская область	277	91	37	221
Могилевская область	215	74	38	167
Республика Беларусь	226	78	38	175

Исходя из значений показателя нормативного чистого дохода, нами проведена группировка районов по благоприятности пахотных земель для земледелия (возделывания сельскохозяйственных культур). Всего выделено 6 групп:

- 1) наиболее благоприятные земли (нормативный чистый доход более 400 USD/га);
- 2) благоприятные (400–301 USD/га);
- 3) хорошие (300–201 USD/га);
- 4) удовлетворительные (200–101 USD/га);
- 5) сложные (100–1 USD/га);
- 6) плохие (с нулевым или отрицательным нормативным чистым доходом).

Результаты группировки районов по областям и стране в целом сведены в таблицу 2.

Т а б л и ц а 2. Распределение районов по нормативному чистому доходу (пахотные земли)

Регионы	Средние показатели по областям	Распределение районов по нормативному чистому доходу (USD/га)							Колебания по районам (максимальные и минимальные значения)
		всего районов	в том числе по показателям						
			свыше 400	от 400 до 301	от 300 до 201	от 200 до 101	от 100 до 1	от 0 до –100	
Брестская область	252	16	–	4	9	3	–	–	347–108
Витебская область	120	21	–	–	3	7	9	2	237–(–48)
Гомельская область	180	21	–	–	6	14	1	–	293–99
Гродненская область	301	17	–	8	9	–	–	–	395–208
Минская область	277	22	4	1	10	6	1	–	496–86
Могилевская область	215	21	–	2	10	8	1	–	347–97
Республика Беларусь	226	118	4	15	47	38	12	2	496–(–48)

В первую группу включены наиболее благоприятные для земледелия. Таковыми являются 4 района Минской области – Клецкий, Копыльский, Несвижский и Слуцкий, в которых нормативный чистый доход превышает 400 USD/га.

Во вторую группу (благоприятные) входят 15 районов, из которых 8 расположены в Гродненской области (Берестовицкий, Волковысский, Гродненский, Зельвенский, Кореличский, Мостовский, Слонимский, Щучинский), 4 – в Брестской (Барановичский, Брестский, Каменецкий, Ляховичский), 2 – в Могилевской (Круглянский и Шкловский) и 1 – в Минской (Дзержинский). В этих районах нормативный чистый доход колеблется в границах от 301 USD/га до 400 USD/га.

Хорошие условия для возделывания сельскохозяйственных культур (нормативный чистый доход от 201 до 300 USD/га) имеют 47 районов. Из них по 10 находятся в Минской и Могилевской областях, по 9 – в Брестской и Гродненской, 6 – в Гомельской и 3 – в Витебской.

Удовлетворительные условия (нормативный чистый доход от 101 USD/га до 200 USD/га) характерны для 38-ми районов. Из них 14 расположены в Гомельской области, 8 – в Могилевской, 7 – в Витебской, 6 – в Минской и 3 – в Брестской.

В пятую группу (сложные условия, нормативный чистый доход от 1 USD/га до 100 USD/га) входят 12 районов, 9 из которых находятся в Витебской области (Браславский, Верхнедвинский, Глубокский, Докшицкий, Миорский, Полоцкий, Поставский, Ушачский, Шумилинский) и по одному в Гомельской (Петриковский), Минской (Мядельский), Могилевской (Климовичский).

В шестую группу (плохие условия, нормативный чистый доход нулевой или имеет отрицательное значение) входят только 2 района Витебской области – Городокский и Россонский.

В этой же таблице приведены колебания показателей нормативного чистого дохода на уровне малых административных единиц. В Брестской области максимальную оценку (347 USD/га) имеет Ляховичский район, минимальную (108 USD/га) получил Лунинецкий. В Витебской области – соответственно Дубровенский (237 USD/га) и Городокский (48 USD/га) районы, в Гомельской – Хойникский (293 USD/га) и Петриковский (99 USD/га), в Гродненской – Берестовицкий (395 USD/га) и Сморгонский (208 USD/га) в Минской – Несвижский (496 USD/га) и Мядельский (86 USD/га), в Могилевской – Круглянский (347 USD/га) и Климовичский (97 USD/га).

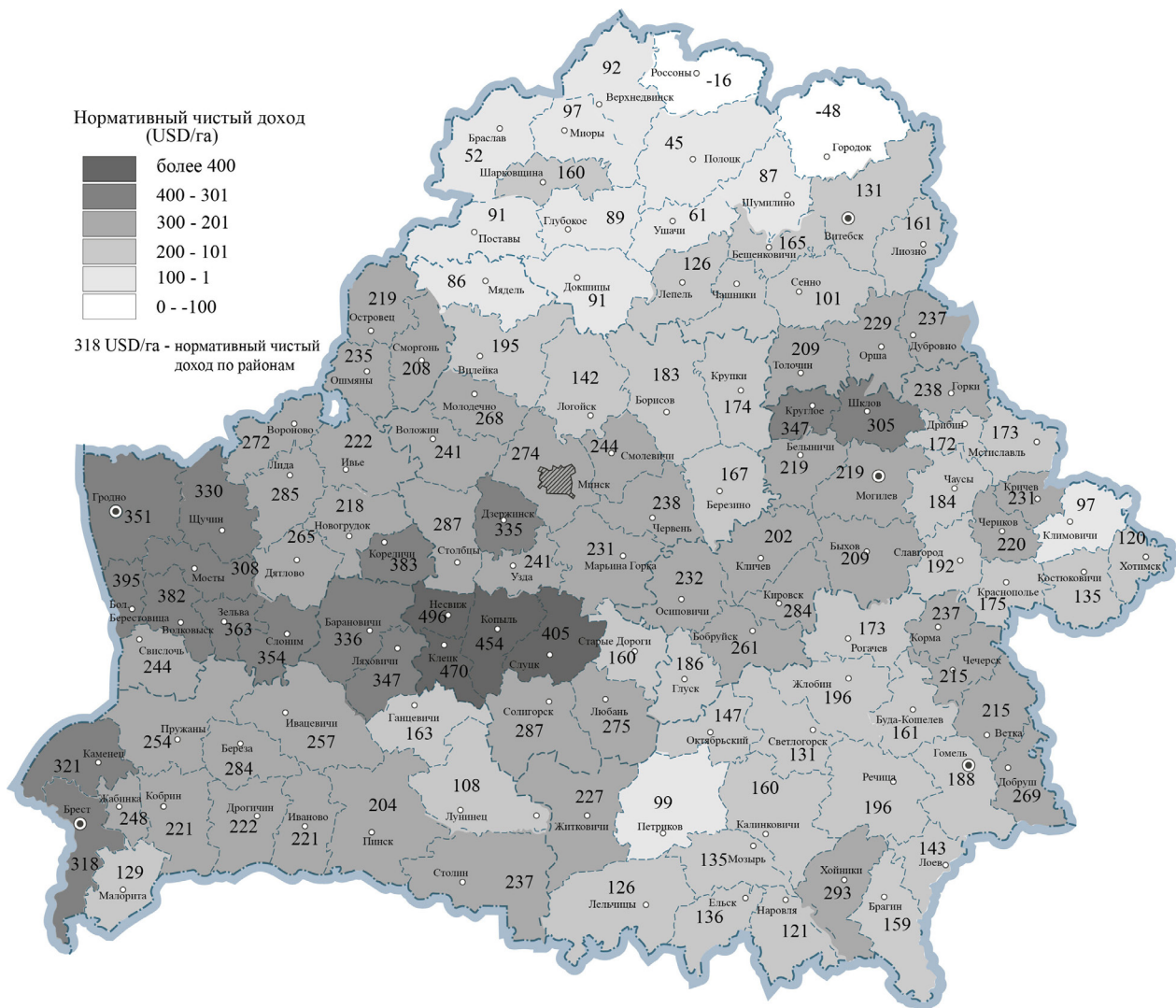
На основании этой группировки нами составлена картограмма, которая дает наглядное представление о качестве сельскохозяйственных земель в масштабах всей страны (см. рис.). Согласно приведенным на ней данным, более высокие показатели нормативного чистого дохода (свыше 200 USD/га) имеют административные единицы, расположенные в центре и на западе страны (большая часть Гродненской, Минской и Брестской областей, северо-западная часть Могилевской, юго-восточная часть Витебской, восточная часть Гомельской). Более низкую оценку (менее 200 USD/га) имеют районы, расположенные как на севере Беларуси (многие в Витебской области, а также в северной части Минской), так и на юге (большинство административных единиц Гомельской области и некоторые районы Брестской, относящиеся к Полесской низменности), а также восточные районы Могилевской области.

Нами проведен корреляционный анализ полученных в результате оценки показателей нормативного чистого дохода, баллов плодородия почв, урожайности зерновых и зернобобовых культур по районам [8]. Так как балл плодородия почв положен в основу расчета нормативного чистого дохода, между этими показателями существует очень тесная корреляционная связь ($R = 0,96$). Предыдущими исследованиями установлена непосредственная связь данного типа между урожайностью и баллом плодородия почв ($R = 0,78-0,83$, в зависимости от того, за какой период определялась урожайность) [2, 3, 4, 5]. А так как нормативный чистый доход имеет очень значительную зависимость от балла плодородия почв, то его связь с урожайностью зерновых и зернобобовых культур также тесная ($R = 0,72$).

Материалы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель широко используются для решения различных практических задач в сфере земельных отношений, управления сельскохозяйственным производством, подготовки и обоснования мероприятий по организации использования и охраны земель и др.

Наиболее важным направлением применения показателей нормативного чистого дохода является оптимизация землепользования сельскохозяйственных организаций. На основании материалов первого тура кадастровой оценки соответствующая работа была проведена в масштабе всей страны. Для каждого сельскохозяйственного предприятия были установлены участки или поля с отрицательным нормативным чистым доходом, на которых земледелие убыточно; были составлены карты с обозначением этих участков, а также даны рекомендации по их дальнейшему использованию (улучшению или репрофилированию в менее интенсивно используемые виды земель сельскохозяйственного или иного назначения) [9, 10, 11, 12, 13, 14]. Всего планировалось вывести из состава пахотных земель и перевести в иные виды использования около 750 тыс. га. Однако эта работа полностью не была завершена. В настоящее время необходимо продолжить ее с использованием уточненных показателей нормативного чистого дохода, полученных в ходе второго тура кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, которая была проведена в 2009–2016 гг.

Показатель нормативного чистого дохода используется также для определения размеров упущенной выгоды и убытков, причиненных землепользователям изъятием у них сельскохозяйственных



Оценка пахотных земель Беларуси по нормативному чистому доходу

земель. В случае предоставления земельного участка на срок до 10-ти лет размер убытков равен трехкратной величине получаемого с данного участка нормативного чистого дохода, определенного по результатам кадастровой оценки земель; если участок выделяется на срок более 10-ти лет – пятикратной величине [15].

Нормативный чистый доход применяется для расчета общего балла кадастровой оценки, который, в свою очередь, является основой для установления ставок земельного налога на сельскохозяйственные земли и арендной платы за пользование земельными участками [16].

Выводы

1. Нормативный чистый доход, наряду с баллом плодородия почв, является одним из важнейших показателей комплексной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Он показывает, сколько можно получить продукции в денежном выражении с 1 га земель данного типа. При проведении оценки нормативный чистый доход определяется применительно ко всем видам сельскохозяйственных земель, а также всем хозяйственным и административным единицам начиная с рабочего (оценочного) участка и заканчивая страной в целом.

2. Всего по Беларуси оценка пахотных земель по нормативному чистому доходу дала результат, равный 226 USD/га, по улучшенным луговым – 78 USD/га, естественным луговым – 38 USD/га,

в среднем по всем сельскохозяйственным землям – 175 USD/га. По пахотным землям, как основному виду сельскохозяйственных, самый высокий показатель нормативного чистого дохода среди областей имеет Гродненская (301 USD/га), самый низкий – Витебская (120 USD/га). Среди малых административных единиц максимальное значение данного показателя зафиксировано в Несвижском районе Минской области (496 USD/га), минимальное – в Городокском районе Витебской области (48 USD/га). Среди сельскохозяйственных организаций лучшие результаты имеет СПК «Агрокомбинат «Снов» Несвижского района (595 USD/га), худшие – ГП «Степановичи» Городокского района (146 USD/га).

3. На основании размеров нормативного чистого дохода нами проведено разделение пахотных земель по степени благоприятности для земледелия. Всего выделено 6 групп: наиболее благоприятные, благоприятные, хорошие, удовлетворительные, сложные, плохие. На основании этой группировки составлена картограмма размеров нормативного чистого дохода по районам страны.

4. Показатель нормативного чистого дохода широко применяется на практике. Основными направлениями его использования являются:

оптимизация землепользования, при проведении которой поля и участки, имеющие отрицательный нормативный чистый доход, исключаются из числа пахотных земель и переводятся в иные, менее интенсивные виды использования;

определение размеров упущенной выгоды и убытков, причиненных землепользователям в результате изъятия у них сельскохозяйственных земель.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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. 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.
4. 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.
5. Оценка почвенно-ресурсного потенциала пахотных земель Беларуси / Л. И. Шибут [и др.] // Почвоведение и агрохимия. – 2019. – № 2(63). – С. 15–23.
6. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ. ТКП 302-2018 (33520). – Взамен ТКП 302-2011 (03150). – Минск: Госкомимущество, 2018. – 104 с.
7. Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://gki.gov.by/uploads/files/Rezultaty-otsenki2019GKI-ISPRAVLENNYJ.pdf>. – Дата доступа: 17.09.2020.
8. Доспехов, Б. А. Методика полевого опыта (с основами статистической обработки результатов исследований) / Б. А. Доспехов. – 5-е изд., доп. и перераб. – М.: Агропромиздат, 1985. – 351 с.
9. 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.
10. 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.
11. Мороз, Г. М. Оптимизация сельскохозяйственного землепользования / Г. М. Мороз, Г. И. Кузнецов // Земля Беларуси. 2001: справочное пособие / Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии; под ред. Г. И. Кузнецова, Г. В. Дудко. – Минск, 2002. – С. 19–25.
12. Чиж, Д. А. Поучастковая кадастровая оценка сельскохозяйственных земель как основа оптимизации землепользования / Д. А. Чиж // Теоретические и прикладные вопросы изучения и использования почвенно-земельных ресурсов: тезисы междунар. науч.-практ. конф. посвящ. 70-летию кафедры почвоведения БГУ, Минск, 16–20 сент. 2003 г.; редкол. В. С. Аношко (отв. ред.) и др. – Минск: Изд. центр. БГУ, 2003. – С. 112–114.
13. Программа мероприятий по сохранению и повышению плодородия почв в Республике Беларусь на 2011–2015 гг. / В. Г. Гусаков [и др.]; под ред. В. Г. Гусакова. – Минск, 2010. – 106 с.

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. Положение о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008., № 462 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C20800462>. – Дата доступа: 17.09.2020.

16. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) [Электронный ресурс]: 29 дек. 2009 г., № 71-3: принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г.: одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 30 дек. 2018 г. № 159-3 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь – Режим доступа: <https://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk0900071>. – Дата доступа: 17.09.2020.

Поступила в редакцию 17.09. 2020