УДК. 631631.586:332.3(575.1)(043.3)

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Сапожников Петр Михайлович,
д. с/х. н., профессор, ведущий научный сотрудник кафедры физики и мелиорации почв факультета почвоведения МГУ им. М.В. Ломоносова.
e-mail: sap-petr@yandex.ru

Мазиров Михаил Арнольдович,
д. б. н., профессор, заведующий кафедрой почвоведения, агрохимии и лесного дела Владимирского государственного университета им. А. Г. и Н. Г. Столетовых.
e-mail: mazirov@mail.ru

Аникин Николай Александрович,
аспирант, кафедры почвоведения, агрохимии и лесного дела Владимирского государственного университета им. А. Г и Н.Г. Столетовых

Рахмонтай Курвантаев,
д.с/х. н., профессор заведующим отделом Институт почвоведения и агрохимических исследований
e-mail: kurvontoev@mail.ru

Аннотация. Определены величины удельных показателей кадастровой стоимости почв и налогооблагаемой базы агроландшафтов Владимирской области. Дифференциация обусловлена агроклиматическими условиями, свойствами почв и негативными факторами, влияющими на плодородие. Самые высокие показатели кадастровой стоимости и земельного налога отмечены у серых и темно-серых лесных почв, пойменных дерновых почв, самые низкие – у дерново-подзолистых почв легкого гранулометрического состава и у аллювиально болотных почв. В условиях проявления негативных процессов –переувлажнения и эрозии снижение кадастровой стоимости может достигать 53 и 89% соответственно.

Ключевые слова: удельные показатели кадастровой стоимости почв агроландшафтов, Владимирская область, негативные свойства почв.

Аннотация. Vladimir viloyatida tuproqlarning kadastr qiymati va qishloq xo'jaligi landshaftlarining soliq bazasining o'ziga xos ko'rsatkichlari qiymatlari aniqlandi. Farqlanish agroiqlim sharoitlari, tuproq xossalari va unumdorlikka ta'sir etuvchi salbiy omillar bilan belgilanadi. Kadastr qiymati va yer solig'ining eng yuqori stavkalari bo'z va to'q bo'z o'rmon tuproqlarida, sel bo'z tuproqlarda, eng pasti - sho'x-podzolik tuproqlarda kuzatildi. – engil granulometrik tarkibli sod-podzolik tuproqlarda va allyuvial botqoq tuproqlarda. Botqoqlanish va eroziya kabi salbiy jarayonlar sharoitida kadastr qiymatining pasayishi mos ravishda 53 va 89% ga yetishi mumkin.

Kalit so'zlar: qishloq xo'jaligi landshaftlarida tuproqlarning kadastr qiymatining o'ziga xos ko'rsatkichlari, Vladimir viloyati, tuproqlarning salbiy xususiyatlari.

Annotation. The values of specific indicators of the cadastral value of soils and taxable base of agrolandscapes in Vladimir region are determined. Differentiation is determined by agroclimatic conditions, soil properties and negative factors affecting fertility. The highest indicators of cadastral value and land tax are observed in gray and dark gray forest soils, floodplain sod soils, the lowest - in sod-podzolic soils of light granulometric composition and in alluvial marsh soils. In conditions of negative processes - overwatering and erosion - reduction of cadastral value can reach 53 and 89%, respectively.

Key words: specific indicators of cadastral value of soils of agricultural landscapes, Vladimir region, negative properties of soils.

ВВЕДЕНИЕ. Владимирская область расположена в центре европейской части России и входит в число динамично развивающихся регионов Центрального федерального округа. Отличается выгодным географическим и экономико-транспортным положением, развитой инфраструктурой.

Сельскохозяйственное производство является одним из ключевых направлений экономического развития области. В регионе представлено 160 крупных сельскохозяйственных предприятий различных организационно-правовых форм, более чем 180 крестьянских (фермерских) хозяйств. Численность сельского населения составляет 21,7% от всего населения области или 308 тыс. человек, из них работающих в сельском хозяйстве 22 тыс. человек.

Географическое положение региона, почвенно-климатические условия способствуют развитию 5 основных приоритетных направлений сельского хозяйства. Это молочное скотоводство, мясное животноводство, овощеводство открытого и закрытого грунта, картофелеводство и аквакультура. Отрасль растениеводства Владимирской области ориентирована на стабильное обеспечение животноводства кормами, производство зерновых культур, картофеля и овощей. В структуре посевных площадей кормовые культуры занимают 59%, зерновые –32%, картофель и овощи – 5%. Важнейшими задачами сельскохозяйственного производства определено следующее: обеспечение населения экологически чистым продовольствием, создание условий для устойчивого развития сельских территорий, и эффективное использование земельных ресурсов [1].

Отраслевая структура валовой продукции сельскохозяйственного производства отражает особенности специализации каждой категории хозяйств. В сельскохозяйственных организациях преобладает продукция животноводства – 76,3%, в крестьянских (фермерских) хозяйствах и хозяйствах населения продукция растениеводства – 62,3% и 75,5% соответственно. Регион относится к зоне так называемого Нечерноземья с низким уровнем плодородия.

По состоянию на 01.01.2023 г. доля земель сельскохозяйственного назначения Владимирской области составляет 33,8 %, или 980.8 тыс. га. В структуре сельскохозяйственных угодий на долю пашни приходится 526.0 тыс. га (53.6%), кормовые угодья (сенокосы и пастбища) занимают 255.5 тыс. га (26.05%), многолетние насаждения– 13.6 тыс. га (1.4%), залежи – 41.3 тыс. га (4.2%) [2].

Решение региональных задач сельскохозяйственного производства основывается на качественной оценке почвенных ресурсов. Качество почв в сельскохозяйственном производстве оценивается их пригодностью для того или иного вида пользования, ее способностью обеспечивать производство продовольствия и сырья [3].

Государственная земельная политика в современных условиях направлена на формирование эффективной системы землепользования и осуществляется на основе строгого количественного и качественного учета и оценки продуктивных земель, используемых в сельскохозяйственном производстве. Правильность ведения кадастрового учета сельскохозяйственных земель и точность знаний об их кадастровой оценке образуют свод сведений исследуемой системы землепользования, необходимый для принятия решений по повышению ее эффективности на всех уровнях управления. Основываясь на этих принципиальных положениях, государству в числе первоочередных мер важно обеспечить проведение полной и объективной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

ISSN 2181-0826 3/2024 y.

Кадастровая оценка является очень важным аспектом земельных отношений, поскольку лежит в основе начисления земельных платежей. Они являются местными налогами и являются финансовой базой региональных бюджетов и играют значительную роль в экономическом развитии. Однако область применения результатов кадастровой оценки не ограничивается лишь налогообложением — кадастровая стоимость применяется при аренде и исчислении выкупной платы недвижимости, административных штрафов и т.д. Результаты кадастровой оценки земель используются в качестве инструмента управления и регулирования рынка недвижимости.

Эффективность налогового регулирования должна определяться объективным установлением величины платы за земли определенного качества. Платежи за землю, которые являются обязательными независимо от факта ведения деятельности на отдельно взятом земельном участке, могут стимулировать собственника либо арендатора к эффективному использованию земельных ресурсов. Однако, следует отметить, безосновательный налог на землю может привести к снижению коммерческой привлекательности земельных участков. Вместе с тем, нестабильный размер платы за земли сельскохозяйственного назначения снижает привлекательность инвестирования в экономику Владимирской области, негативно влияет на конкурентоспособность землепользователей, подрывая развитие сельских территорий. В конечном итоге, это отражается и на доходах местных бюджетов, сдерживая развитие муниципальных образований.

В связи с вышесказанным, анализ дифференциации кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий Владимирской области — актуальная задача.

В Методических указаниях о государственной кадастровой оценке [4] оцениваются почвенные свойства, влияющие на плодородие земель, характеристики климата и рельефа местности. Рекомендуется проводить оценку на основе Единого государственного реестра почвенных ресурсов, расчета нормативной урожайности и технологических (нормативных) затрат [5]. Данные источники предоставляют наименования почв и показатели их плодородия, а также включают характеристику других природных условий и негативных свойств, влияющих на продуктивности экосистем.

Рассчитав удельные показатели кадастровой стоимости различных почв, и зная площади, которые занимают эти почвы, для конкретных кадастровых участков можно рассчитать их кадастровую стоимость. Необходимо отметить, что в современных кадастровых материалах такая информация отсутствует, в них приведены данные о кадастровой стоимости земельных участков без учета качества земель и площади конкретных типов почв. Полученные данные могут быть использованы при проведении производственных работ, выполняемых сотрудниками государственных бюджетных учреждений по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Данная работа опирается на официальные, используемые в государственной кадастровой оценке земель, данные.

Почвенный покров Владимирской области представлен большим разнообразием типов и подтипов природных почв, а также почв, в разной степени измененных и тропогенно-преобразованных. Однако, учитываю специфику данной работы, не будем разбирать все это широкое природное разнообразие, а остановимся лишь на почвах, которые

выделены как наиболее распространенные для Владимирской области [6]) и которые присутствуют в Шкалах классификации земель, разработанных ВИСХАГИ для всех субъектов Российской Федерации. Шкалы классификации составлялись с учетом агроклиматического зонирования территорий по списку оценочных групп земельно-оценочного района субъекта Российской Федерации для каждой агроклиматической оценочной подзоны. Данные шкалы были согласованы управлении Росреестра по Влвдимирской области и представляют собой областные списки почв.

Целью настоящей работы является выявление характера дифференциации удельных показателей кадастровой стоимости конкретных типов-подтипов почв Владимирской области, выявление чувствительности расчета кадастровой стоимости к деградационным процессам в почвах и агроклиматическим факторам.

Объекты и методы исследования. Почвенный покров Владимирской области делится на три зоны- дерново-подзолистые среднесуглинистые и легкосуглинисты почвы, охватывает территорию Александровского, Киржачского, Ковровского, Камешковского, Селивановского, Собинского, Гороховецкого, Муромского, Вязниковского районов;

- серые лесные почвы, зона занимает площадь 417,5 тыс. га, такой тип почв встречается в Юрьев-Польском, Суздальском, частично в Кольчугинском, Собинском, Александровском районах, некоторые участки встречаются в Меленковском и Муромском районах;

- дерново-подзолистые супесчаные и песчаные почвы. Данный тип расположен в границах Гусь-Хрустального, Петушинского, Меленковского, Судогодского районов, а также встречается в южных частях Муромского, Киржачского, Селивановского, Собинского районов.

Дерново-подзолистые почвы распространены по всей территории области, до 70,4% от общей площади региона, преобладая во всех административных районах (за исключением Суздальского и Юрьев-Польского). Дерново-подзолистые почвы формируются на покровных и моренных суглинках, водноледниковых песках и двучленных отложениях. По подзолистому горизонту почвы делятся на: слабоподзолистые, среднеподзолистые, сильноподзолистые.

По гранулометрическому составу гумусового горизонта на: песчаные, супесчаные, легкосуглинистые, среднесуглинистые.

Серые лесные почвы занимают 11,6 % от общей площади региона. Расположены в основном в зоне Владимирского Ополья. Основной почвообразующей породой послужили покровные пылеватые суглинки тяжелого механического состава мощностью 2-3 м. В пределах Юрьев-Польского и Суздальского районов встречаются покровные лессовидные суглинки, в которых на глубине 1,2-1,4 м обнаруживаются карбонаты кальция в виде мелких вкраплений выцветов, а на глубине около 2 м. известковые конкреции в виде журавчиков.

Светло-серые лесные почвы занимают вершины водоразделов и верхние части склонов, серые лесные залегают в средних и нижних частях пологих склонов.

Болотные почвы, занимают 6 % от общей площади Владимирского региона. Они приурочены к бессточным и слабосточным западинам в регионах с разным макрорельефом. Наиболее заболочены водноледниковые и плоские моренные равнины с плохими условиями дренажа и поверхностного стока, такие, как Мещерская низменность и Балахнинская низина. Кроме крупных болотных массивов в глубоких депрессиях водоразделов и долин рек есть и небольшие участки.

ISSN 2181-0826 3/2024 y.

В зависимости от геоморфологического строения и водно-минерального питания болотные почвы подразделяются на:

болотные, торфянисто- и торфяно-глеевые, болотные верховые торфяные, болотные переходные торфяные, болотные торфяные низинные.

Пойменные почвы области занимают 12 % от общей площади региона, с преобладанием их в долинах рек Ока и Клязьма.

Содержание гумуса в почвах Владимирской области варьирует в интервале 1,5-3,5 %. К высоким значениям содержания гумуса более 2% относятся районы (Александровский, Петушинский, Кольчугинский, Собинский, Юрьев-Польский) в ареале серых лесных и светло-серых лесных почв, занимающем около 15 % территории региона (Реестр почвенных ресурсов Влад). Около 80 % территории региона характеризуются содержанием гумуса от 1,5 до 2%. Незначительную часть (около 5 %) региона занимают дерново-подзолистые почвы, с содержанием гумуса менее 1,5 %.

Мощность гумусового горизонта варьирует в пределах 17-35 см. Мощность гумусового горизонта более 30 см отмечена в Александровском, Юрьев-Польском, Суздальском и Кольчугинском районах и характерна для серых лесных и светло-серых лесных почв (15% территории региона).

В значительной части региона (до 70 %) глубина гумусового горизонта варьирует в пределах 20-30 см. Мощность гумусового горизонта менее 20 см, характерна для почв, занимающих до 15 % территории региона.

Во Владимирской области преобладают почвы с низким содержанием физической глины в пахотном слое, которые занимают 80% территории, преимущественно супесчаные и песчаные. Остальную часть региона (20%) занимают суглинистые и глинистые пахотные почвы с наиболее благоприятными свойствами для возделывания сельскохозяйственных культур (Александровский, Юрьев-Польский, Суздальский, Кольчугинский районы).

Негативные свойства являются одним из основных факторов снижения плодородия пахотных почв, а также потери урожая в сельскохозяйственном производстве. Большая часть негативных свойств инициирована нарушениями технологий сельскохозяйственного производства и относится к явлениям деградации сельскохозяйственных угодий, например, эрозионные процессы, дефляция, уплотнение пахотного горизонта, переувлажнение и др. Наиболее значимыми негативными факторами определены эрозионные процессы.

Агроклиматический потенциал (АП) определяется совокупностью климатических показателей (сумма температур выше 10°, коэффициент увлажнения, коэффициент континентальности климата), которые характеризуют специфические требования сельскохозяйственных культур к условиям произрастания [7]. Вычисленный АП земель сельскохозяйственного назначения сгруппирован по муниципальным районам Владимирской области (рис.1). Территориальной оценочной единицей на карте является административный район, что соответствует агроподзоне агроклиматического справочника (Справочник..., 2010). Ареал индикаторов агроклиматических условий с более высокими баллами занимает около 10 % площади сельскохозяйственных угодий и представлен Меленковским районом. Остальная часть региона делится на две значительные и равные по территории агроподзоны (45 % и 45 %) с баллами агроклиматических условий 7,1 и 6,9 соответственно.



Рисунок 1. Агроклиматический потенциал Владимирской области.

РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Обобщенный порядок определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий может быть описан следующим образом. Вначале составляется перечень почв и производится определение площадей, которые они занимают на рассматриваемом участке. Дается характеристика каждой почвы с учетом ее свойств, положения в рельефе и агроклиматических показателей. Зная указанные данные, можно определить перечень культур, возможных к выращиванию на данной территории (что соответствует второму этапу) и составить оптимальные севообороты. Основными критериями оптимальности являются максимальная доходность и экологичность. Перечень почв, сельскохозяйственных культур, а также рассчитываемая на их основе нормативная урожайность каждой сельскохозяйственной культуры определяются на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического зонирования территорий субъектов Российской Федерации. Методом соотнесения границ участков, занимаемых выделенными почвами, определяемых по почвенным картам, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, данные о которых содержатся в Государственном кадастре недвижимости, определяют площади выделенных типов и подтипов почв в составе оцениваемого земельного участка.

Расчет нормативной урожайности является неотъемлемым шагом для получения величин кадастровой стоимости. В то же время, нормативная урожайность относится к основным критериям оценки качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве [ГОСТ Р 70229—2022]. Нормативную урожайность сельскохозяйственных культур рассчитывают по формуле:

ISSN 2181-0826 3/2024 y.

Ун = 33,2 х 1,4 х АП /10 х К1 х К2 х К3 х К4, (1) где:

АП – величина местного агро-экологического потенциала (по И. И. Карманову);

10 – базовое значение величины АП;

33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам нормальных зональных технологий при базовом значении АП;

1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания;

К1 … К4 – поправочные коэффициенты на свойства почв.

Затем по материалам статистических наблюдений определяют цену реализации (рыночную цену) для каждой культуры из перечня. После этого для каждой сельскохозяйственной культуры производится расчет удельного (то есть на единицу площади) валового дохода, по формуле:

УВДк = Ун х ПЦР, (2) где:

УВДк– валовый доход;

Ун – нормативная урожайность;

ПЦР – прогнозируемая цена реализации сельскохозяйственных культур.

Для каждого севооборота рассчитывают удельный валовый доход:

УВДс = (∑УВДкі × NПкі) / N, (3), где:

УВДкі – удельные валовые доходы от конкретных сельскохозяйственных культур;

NПкі – количества полей, занимаемых этими культурами;

N – общее число полей севооборота.

Также производится расчет удельных затрат на возделывание и уборку каждой культуры на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен. Рассчитать их на единицу площади для каждого севооборота можно, суммируя произведения удельных затрат на возделывание конкретных с/х культур (УЗкі) этого севооборота и количества полей, занимаемых этими культурами (NПкі) и деления результата на число полей севооборота (N). Далее осуществляется расчет показателя земельной ренты для каждого севооборота:

ПЗРс= УВДс – Узс – Узп, (4) где:

УВДс – удельный валовой доход;

УЗс – удельные затраты на возделывание;

УЗп – удельные затраты на поддержание плодородия почв;

Из вычисленных значений удельных показателей земельной ренты севооборотов выбирают максимальный. На основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения определяют значения коэффициента капитализации (КК). А далее, используя последние два показателя, рассчитывают удельные показатели кадастровой стоимости каждого типа-подтипа почв в составе земельного участка УПКС:

УПКС = ПЗРпр / КК, (5) где:

ПЗР – удельный показатель земельной ренты;

КК – коэффициент капитализации.

Последний, заключительный шаг – расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель оцениваемой территории (земельного участка) как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.

Выделение основных почв и расчет их характеристик проводился на основе Шкал классификации земель сельскохозяйственного назначения по их пригодности для использования в сельском хозяйстве для Владимирской области. Шкалы включают в себя информацию о содержании гумуса (%), мощности гумусового горизонта (см), содержании физической глины (%), преобладающем уклоне рельефа местности (°) разных типов и подтипов почв Владимирской области. Также в

данных шкалах были использованы коды почвообразующих пород и негативных свойств почв. Необходимо отметить, что основой для создания этих Шкал послужила информация, полученная при проведении четвертого тура земельно-оценочных работ в России (1980-1986 гг.).

Шкалы согласованы в территориальном управлении Росреестра Владимирской области и являются основой для всех видов оценочных работ, для принятия управленческих решений федерального и муниципального уровней.

Данные из Шкал были переведены в электронную форму, в таблицы программы Excel. Были рассчитаны средние значения содержания гумуса, мощности гумусового горизонта, содержания физической глины для каждой выделенной составителями шкал почвы.

В каждом из типов были выбраны наиболее часто встречающиеся комбинации по данным характеристикам. Таким способом почвы были сгруппированы в группы (табл. 1). Для каждой группы почв были рассчитаны средние значения содержания гумуса (%), мощности гумусового горизонта, содержания физической глины (%) и негативных свойств почв.

Результаты и обсуждение. На рисунке 1 показаны медианные значения нормативной урожайности (НУ) зерновых культур для Владимирской области. Медианные значения НУ были вычислены для 5 основных типов и подтипов почв Владимирской области. Наибольшее значение НУ зерновых культур имеют темно-серые лесные почвы - 22 ц/га. Такое высокое значение НУ в первую очередь объясняется высоким содержанием гумуса в пахотном слое, относительно других почв области (2,2–2,8 %), а также его большой мощностью (36–50 см). Кроме того, темно-серые почвы в отличие от остальных рассматриваемых почв, имеют наименьшее количество дополнительных свойств, оказывающих негативное влияние на их плодородие. Серые лесные почвы занимают второе место по рейтингу НУ зерновых культур (21,5 ц/га). Дерново-подзолистые почвы по НУ зерновых культур занимают положение между светло-серыми лесными и серыми лесными почвами (17,6 ц/га). Более высокое значение НУ дерново-подзолистых почв, по сравнению с светло-серыми лесными почвами, объясняется местоположением этих почв, расположены они во второй агроклиматической подзоне (АП=7,1).

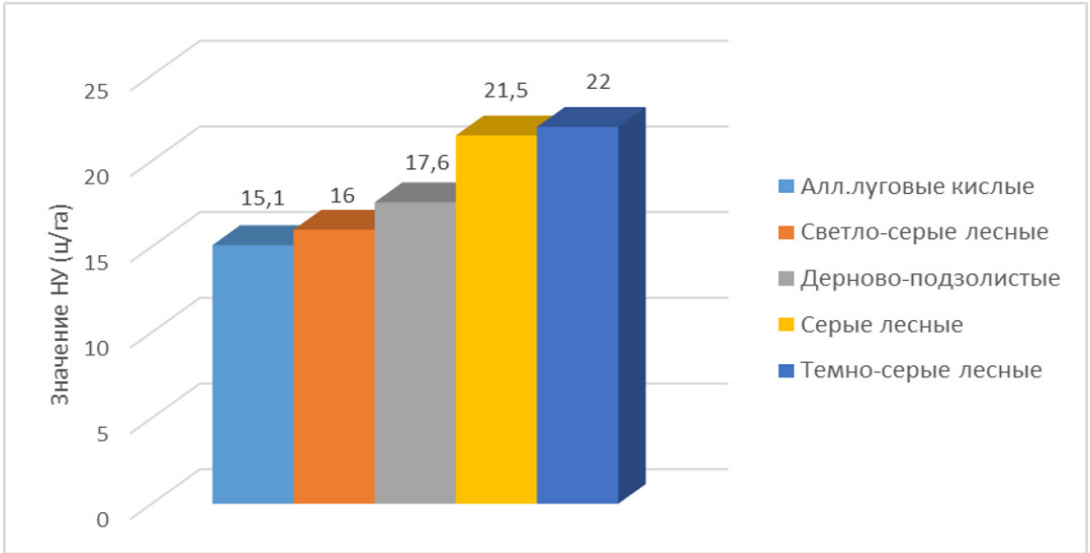


Рисунок 1. Медианные значения НУ зерновых культур разных почв во Владимирской области.

ISSN 2181-0826 3/2024 y.

Для Владимирской области в целом характерно превалирование фактической урожайности зерновых (24-25 ц\га) над нормативной, [8], что свидетельствует о высоком уровне аграрного производства в области. Медианные значения УПКС земель Владимирской области представлены в таблице1.

Таблица 1

Медианные значения УПКС сельскохозяйственных земель Владимирской области, руб/м2.

Почва	Стоимость (руб / м2)
Дерново-подзолистые	1,16
Светло-серые лесные	1,19
Серые лесные	5,07
Темно-серые лесные	5,84
Аллювиально-дерновые кислые (в т.ч.зернистые)	5,84
Аллювиально- луговые кислые	3,86
Аллювиально-луговые насыщенные остепняющиеся	2,06
Аллювиально-луговые болотные	0,91

Наибольшие показатели удельных показателей кадастровой стоимости зафиксированы для темно-серых лесных, аллювиально-дерновых почв, они превышаю 5руб/м^2. Это хорошо согласуется с утвержденными средними показателями кадастровой по муниципальным районам Владимирской области [9]. Так, самые высокие показатели кадастровой стоимости >4.6 руб/м^2 зафиксированы в тех муниципальных районах, в которых преобладают серые лесные почвы (Юрьев-Польский, Суздальский, Кольчугинский муниципальные районы). Средние показатели в этих муниципальных районах превышают средний показатель кадастровой стоимости по Владимирской области (3.5руб/м^2).

На примере серых лесных почв, как наиболее плодородных почв в области, рассмотрим, как меняются значениях показателей НУ и УПКС для почв с одними и теми же свойствами в зависимости от агроклиматического потенциала.

Максимальные показатели НУ отмечены в третьей агроклиматической подзоне (рисунок 2), где они достигают 24.4 ц/га, что хорошо согласуется с максимальными показателями НУ по Владимирской области (Реестр почвенных ресурсов Значения УПКС серых лесных почв также значительно варьируют в агроклиматических подзонах. Наибольшие показатели УПКС серой лесной почвы отмечены в третьей агроклиматической подзоне, однако следует отметить незначительное распространение серых лесных почв в этой подзоне, в отличие от значительного распространения серых лесных почв в первой и второй агроклиматических подзонах.

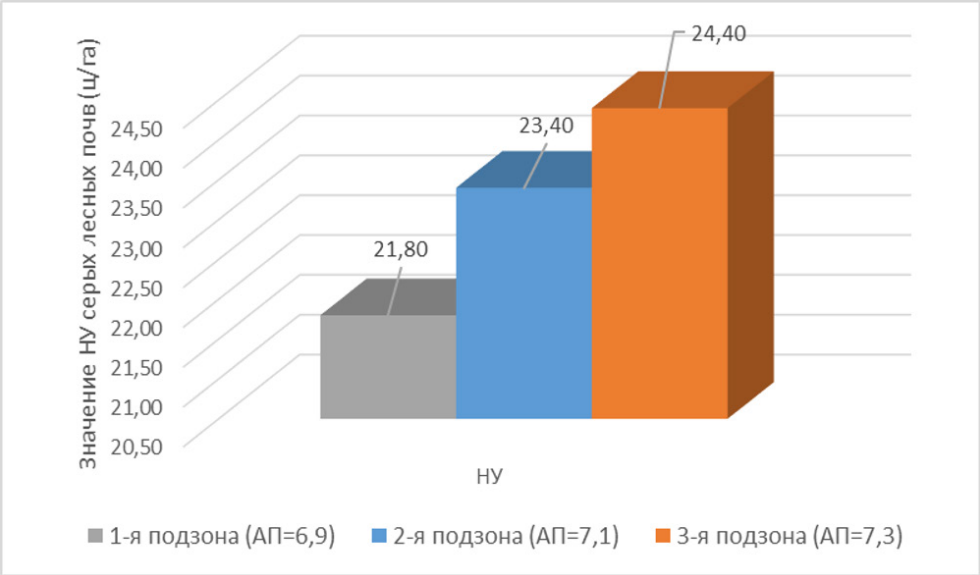


Рисунок 2. Значения НУ серых лесных почв в разных агроклиматических подзонах Владимирской области.

Основными негативными факторами, влияющими на качество земель величину кадастровой стоимости Владимирской области, являются эрозионные процессы и переувлажнение земель. Водная эрозия выявлена практически во всех районах области и представлена на 18 % пахотных земель региона. Площади земель, подверженных эрозионным процессам и выраженные в процентном отношении, находятся в интервале от 6 до 27%. Наиболее выражена водная эрозия в Камешковском (28 %), Ковровском (27 %), Муромском (27 %), Селивановском районах (26 %) [6].

Переувлажнение почв наблюдается в каждом районе Владимирской области, что объясняется значительным распространением на территории региона дерново-подзолистых глееватых почв. Переувлажнению пахотных почв подвержены 21 % земель области. Наиболее переувлажненные пахотные почвы представлены в Киржачском (63 %), Александровском (31 %), Гусь-Хрустальном (27%), Меленковском (27 %) районах.

Владимирской области.

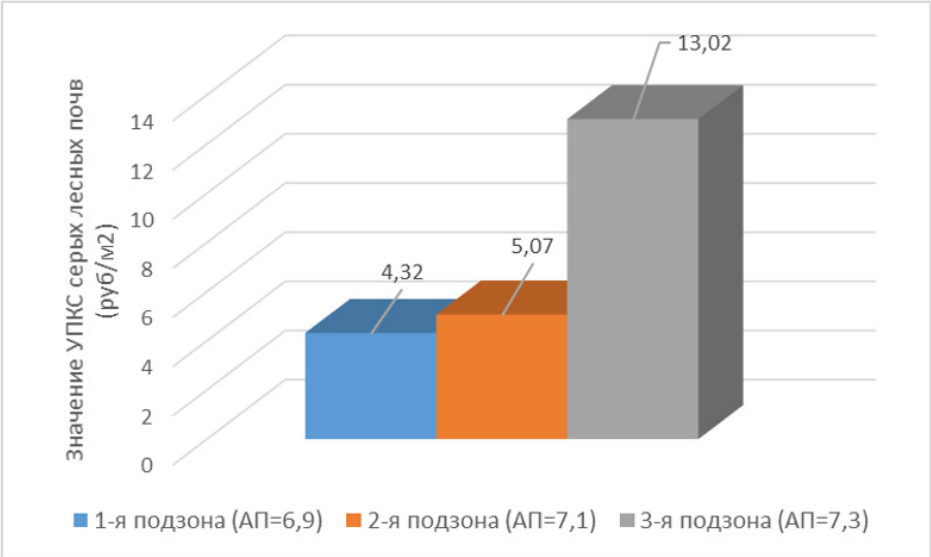


Рисунок 3. Значения УПКС серых лесных почв в разных агроклиматических подзонах Владимирской области.

ISSN 2181-0826 3/2024 y.

Следует отметить благоприятные районы, где пахотные почвы в наименьшей степени подвержены распространению негативных процессов. Это-зона распространения серых лесных почв, Суздальский, Юрьев-Польский, Кольчугинский, Собинский районы. Наименее благополучные районы, зона дерново-подзолистых почв, где выявлены значительное распространение негативных почвенных процессов, это - Киржачский, Гороховецкий, Меленковский, Судогодский районы.

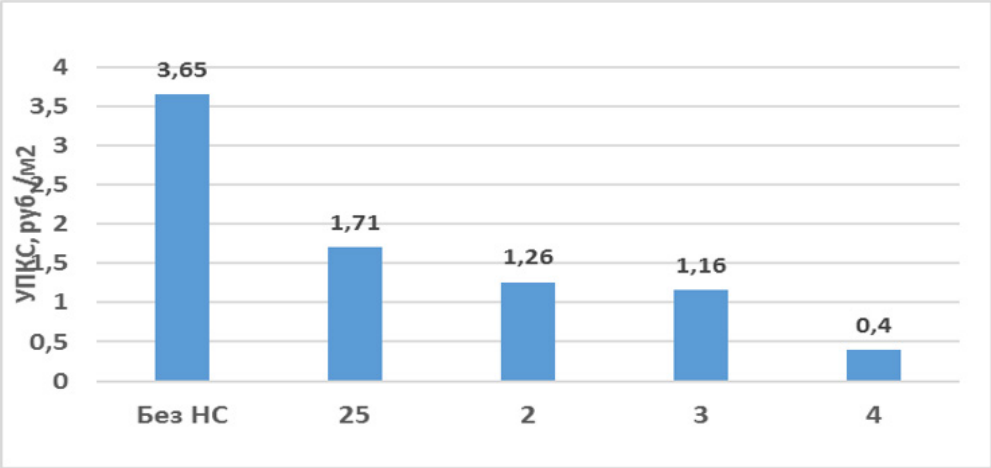


Рисунок 4. Удельные показатели кадастровой стоимости дерново-подзолистых почв Владимирской области, руб/м2 под влиянием эрозии и переувлажнения.

На рисунке 4 показано снижение показателей кадастровой стоимости дерново-подзолистых почв под влиянием эрозионных процессов и переувлажнения. Кодами проставлены негативные свойства почв: 25 - поверхностно- и профильно-глееватые почвы; 2 – слабо смытые; 3- средне смытые; 4 – сильно смытые почвы. В условиях деградации дерново-подзолистых почв среднее значение УПКС уменьшается на 53,1% при поверхностной и профильной оглеенности, на 65,47% на слабосмытых, на 68,22% на среднесмытых, на 89% на сильносмытых. Такое резкое значение кадастровой стоимости обусловлено невозможностью выращивания пропашных (наиболее доходных культур) на переувлажненных и эродированных почвах.

В таблице 2 показана дифференциация налогооблагаемой базы по почвам Владимирской области.

Таблица 2. Налогооблагаемая база почв.

Почва	Налогооблагаемая база, руб/га
Дерново-подзолистые	34.8
Светло-серые лесные	35.7
Серые лесные	152.1
Темно-серые лесные	175.2
Аллювиально-дерновые кислые (в т.ч.зернистые)	175.2
Аллювиальные луговые-кислые	115.8
Аллювиальные луговые-насыщенные остепняющиеся	61.8
Аллювиальные лугово - болотные	27.3

Диапазон изменений налогооблагаемой базы варьирует от 27.3 руб/га в аллювиально-лугово болотных почвах до 175.2 руб/га в лугово-болотных и аллювиально дерновых почвах.

Заключение. Агроландшафты Владимирской области дифференцированы по кадастровой стоимости и налогооблагаемой базе. Дифференциация обусловлена агроклиматическими условиями, свойствами почв и негативными факторами, влияющими на плодородие. Самые высокие показателями кадастровой стоимости и земельного налога отмечены у серых и темно-серых лесных почв, пойменных дерновых почв, самые низкие – у дерново-подзолистых почв легкого гранулометрического состава и у аллювиальных лугово-болотных почв. В условиях проявления негативных процессов – переувлажнения и эрозии снижение кадастровой стоимости может достигать 53 и 89% соответственно.

Список использованных литератур:

1. https://mcx.avo.ru/apk-vladimirskoj-oblasti1.

2. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2022 году. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2023, – С – 372.

3. Иванов А.Л., Савин И.Ю., Столбовой В.С Качество почв России для сельско хозяйственного использования // Доклады Российской академии сельскохозяйственных наук. 2013. – № 6. – С. – 41-45.

4. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Утверждены Приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. №П/0336, – М.

5. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации/ Под ред. П. М. Сапожникова, С.И. Носова. – М.: 2012, – С. – 162.

6. Реестр почвенных ресурсов Владимирской области. Версия 1.0 / Коллективная монография. – Иваново : ПресСто, 2021. – 288 с.

7. Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации / Под ред. С.И. Носова. – М.: 2010.

8. https://33.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/,https://rg.ru/2022/10/26/reg-cfo/vladimirskij-apk-zavershaet-god-s-rekordnymi-pokazateliami.

9. https://docs.cntd.ru/document/406312110.